

GARANTIERT INFORMIERT

Wir sind als regionale Experten auch bei Ihnen vor Ort: www.garant-immo.de/standorte

AUSGABE 28-2022

▶ EDITORIAL Chefsache

Liebe Leserinnen und Leser von GARANTIERT INFORMIERT,



Foto: © Garant Immobilien

Hans Moser Gründer und Inhaber von GARANT Immobilien.

ich begrüße Sie herzlich zur 28. Ausgabe der Kundenzeitschrift von Garant Immobilien.

Manchmal hält das Leben die eine oder andere Überraschung für uns bereit, diese können sowohl positiv als auch negativ sein, gemeinsam haben aber beide Varianten die Tatsache, dass man völlig unvorbereitet ist.

Der herbeigesehnte Lottogewinn oder die heimlich geplante Geburtstagsparty trifft uns zwar auch unvorbereitet, aber ist dann doch eher ein Grund zur Freude.

Leider gibt es aber auch die Schattenseiten. Erbschaft und Scheidung wären z.B. zwei dieser Themen, die uns in unserer Praxis immer wieder begegnen und die das Leben unserer Kunden erheblich beeinflussen.

Oftmals tritt hierbei auch eine vorhandene Immobilie in den Vordergrund, die nun plötzlich Fragen und Probleme aufwirft. Hinzu kommt in den meisten Fällen noch die emotionale Komponente, die die meiste Aufmerksamkeit unserer Kunden bindet.

Das eigene Elternhaus verkaufen? Vermieten? Was geschieht nun mit dem gemeinsam gekauften Haus, in dem man eigentlich zusammen alt werden wollte?

Oftmals sind die ganzen Erinnerungen sehr überwältigend. Solche Situationen sind nicht einfach, aber es kann hilfreich sein, einen Ansprechpartner zu haben, der einem mit Rat und Tat zur Seite steht und sich in allen nun aufkommenden Fragen auskennt. Gemeinsam lassen sich dann die besten Lösungen finden.

Selbstverständlich beraten wir Sie zu allen Themen rund um die Immobilie und wünschen Ihnen zunächst viel Spaß beim Lesen von GARANTIERT INFORMIERT.

Ich wünsche Ihnen eine gute Zeit!

Ihr Hans Moser

▶ INFOS in Kürze

Immobilienpreise stoßen regional an Grenzen



Foto: ThisIsArafain, Pixabay

Der Markt für Wohnimmobilien zeigt sich weiterhin unbeeindruckt von der Coronapandemie. Laut Immobilienmarktbericht Deutschland 2021 des Arbeitskreises der amtlichen Gutachterausschüsse entfielen etwa drei Viertel aller Immobilienverkäufe auf Wohnimmobilien. Insgesamt veräußerten Verkäuferinnen und Verkäufer etwa 752.000 Wohnimmobilien und setzten dabei rund 217 Milliarden Euro um – doppelt so viel wie im Jahr 2012. Der Preisanstieg fiel jedoch deutlich geringer aus als in den Vorjahren. Während der Wohnungsmarkt weiter boomt, entwickelt sich der Markt für Wirtschaftsimmobilien verhaltener.

Es gibt erste Warnungen des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung, DIW Berlin: In immer mehr Regionen und Marktsegmenten kommt es zu spekulativen Übertreibungen, insbesondere bei Eigentumswohnungen und Baugrundstücken in Metropolen wie Berlin, Hamburg und München. Dort, aber auch in anderen großen Städten, seien in den nächsten Jahren Preiskorrekturen in größerem Ausmaß möglich.

ENTWICKLUNG Wohneigentum sichert Vermögensaufbau

Wohneigentum ist ein Schlüsselement der Vermögensbildung: Wohneigentümer bauen mehr Vermögen auf als Mieter – selbst bei vergleichbarem Einkommen. Das zeigt eine aktuelle Analyse des empirica-Institutes. Im Alter zwischen 50 und 59 Jahren verfügen Wohneigentümer mit einem monatlichen Nettoeinkommen zwischen 1.700 und 2.300 Euro durchschnittlich über ein Nettovermögen von 190.000 Euro – und damit gut über das Fünffache vergleichbarer Mieterhaushalte. Diese kamen gerade einmal auf ein Vermögen von 36.000 Euro. Als Gründe geben die Forscher Unterschiede im Spar- und Konsumverhalten an.

Förderung für energieeffizientes Bauen und Sanieren gestoppt



Das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz hat völlig überraschend die noch von der alten Regierung initiierte Förderung für energieeffizientes Bauen und Sanieren gekippt. Als Grund wird die klimapolitische Fehlsteuerung der letzten Jahre genannt. Notwendige Anpassungen seien versäumt worden. Die Regierung will möglichst schnell eine neue klimapolitisch ambitionierte, ganzheitlich orientierte Förderung einführen.

Unter Beteiligung des Bau- und des Finanzministeriums soll die Förderung für Neubauten und die energetische Gebäudesanierung zügig wieder aufgenommen werden. Die Reaktionen waren unterschiedlich und reichten von „Katastrophe für alle“ (Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW) über „eine ausführliche Prüfung der bestehenden und geplanten Förderprogramme für Neubauten ist sinnvoll“ bis „Nackenschlag für die energetische Sanierung“ (ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss). Welche Projekte zukünftig gefördert werden, ist noch nicht absehbar.

RECHT 30 Jahre alte Heizungen müssen jetzt raus

Die Hälfte aller Heizkessel in Deutschland ist älter als 20 Jahre. Erreichen Öl- und Gasheizungen dieses Betriebsalter, belasten sie sowohl den Geldbeutel als auch das Klima und drohen unerwartet auszufallen. Nach 30 Jahren müssen Heizkessel in der Regel ausgetauscht werden. Gesetzlich festgelegt ist die Modernisierungsregel im Gebäudeenergiegesetz (GEG). Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer sollten daher prüfen, ob ihr Heizkessel vor 1992 eingebaut wurde. Das Alter des Kessels kann man auf dem Typenschild, im Schornsteinfegerprotokoll oder in den Bauunterlagen nachlesen. Konstanttemperaturkessel müssen erneuert werden. Niedertemperatur- und Brennwertkessel fallen nicht unter die Regelung. Eigentümerinnen und Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern, die schon lange in ihrer Immobilie wohnen, sind generell von der Austauschpflicht befreit.

Fachleute raten, bereits vor der gesetzlichen Verpflichtung nach 20 Jahren zu prüfen, ob eine neue Heizung sinnvoll ist. Bei der Planung einer neuen Heizung sollte man grundsätzlich auf erneuerbare Energien setzen.

MARKT Energiekosten explodieren! – Was tun?

Wenn der Versorger die Preise drastisch erhöht hat, ist eine vorschnelle Kündigung nicht unbedingt die richtige Lösung, rät Stiftung Warentest. Denn Neukundenpreise sind in diesen Zeiten nicht mehr unbedingt günstiger als die Tarife der Bestandskunden. Gut zu wissen: Auch im Fall der Insolvenz eines Energieanbieters wird ein Haushalt weiterhin durchgängig mit Strom oder Gas versorgt. Er rutscht dann in die Ersatzversorgung des örtlichen Grundversorgers. Im Fall einer Insolvenz sollte der Kunde so bald wie möglich den Zählerstand fotografieren. Das ist wichtig, um später die Schlussrechnung beim insolventen Anbieter prüfen zu können. Außerdem wird so dokumentiert, mit welchem Zählerstand die Ersatzversorgung startet.

UMWELT Noch mehr Dämmung dient der Umwelt nicht



Aus einer Studie geht hervor, dass noch mehr Dämmung, als das geltende Gebäudeenergiegesetz fordert, nur noch zu geringen und rein theoretischen Einsparungen des Heizwärmebedarfs führt. Stattdessen erhöhen sich aufgrund des Ressourcenaufwands die CO₂-Emissionen. Um eine Halbierung der Treibhausgasemissionen bis 2030 zu erreichen, sind laut Studie insbesondere die Betriebsoptimierung, die Solarisierung der Dachflächen zur Stromproduktion, der Ausbau von Fernwärmenetzen sowie der Umstieg auf Wärmepumpen geeignet.

ENTWICKLUNG Finanzierung mit immer höheren Darlehen

Darlehensnehmer brauchten im Dezember 2021 durchschnittlich 319.000 Euro Fremdkapital bei der Baufinanzierung. Das war ein neuer Rekord. 2020 waren es noch durchschnittlich 285.000 Euro – ein Plus von 7,7 Prozent. Solange die Immobilienpreise weiter steigen, wird auch der Bedarf an Fremdkapital wachsen. Immobilienkäufer versuchen, die monatliche Finanzierungsrate an ihre Möglichkeiten anzupassen, indem sie die Abzahlung des Darlehens mit einer geringeren Tilgung starten: Der anfängliche Tilgungssatz betrug Ende 2021 durchschnittlich 2,65 Prozent, während es Anfang des Jahres noch 2,81 Prozent waren.

Impressum: Grabener Verlag GmbH, Stresemannplatz 4, 24103 Kiel, E-Mail: info@grabener-verlag.de, © Grabener Verlag GmbH, Kiel, 2022
Redaktion: Astrid Grabener v.i.S.d.P., Ulf Matzen, Tirza Renebarg, Herausgeber siehe Zeitungskopf
Texte, Quellen, Bilder: Empirica, Landesbausparkassen, Destatis, Statista, IW-Institut, Tagesschau, Solar Consulting GmbH, Zukunft Altbau, SPD Deutschland, Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, Stiftung Warentest, OLG Frankfurt a. M., Dr. Klein Trendindikator Baufinanzierung, Immobilienscout24, VDIV Verband der Immobilienverwalter Deutschland, Innofact, Haus & Grund Rheinland Westfalen, Bundesgerichtshof, ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V., Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft (BDEW), Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung DIW Berlin, JLL Jones Lang LaSalle, Institut Redesigning Financial Services (RSF), Verbraucherzentrale, Steinbeis-Innovationszentrum siz energieplus, Bilder: Pixabay.com, SPD
Druck/Layout/Grafik/Satz/Korrektur: hansadruck und Verlags-GmbH & Co KG, Kiel; Astrid Grabener, Leo Kont, Magdalena Broda, Gunna Westphal
Vorbehalt: Alle Berichte, Informationen und Nachrichten wurden nach bestem journalistischen Fachwissen recherchiert. Eine Garantie für die Richtigkeit sowie eine Haftung können nicht übernommen werden.

RECHT Heizkostenverordnung: Vermieter in der Pflicht

Künftig müssen Mieterinnen und Mieter monatlich über ihren Verbrauch informiert werden. Dadurch sollen sie schneller auf Sparpotenziale aufmerksam werden. Um die sogenannten Verbrauchsinformationen zu ermöglichen, sind fernablesbare Erfassungsgeräte erforderlich. Alle neu eingebauten Erfassungsgeräte müssen nach Inkrafttreten der neuen Heizkostenverordnung dieses Kriterium erfüllen.

Bereits installierte Zähler und Heizkostenverteiler müssen bis Ende 2026 umgerüstet werden. Nutzer erhalten unabhängig von der Messausstattung zusätzliche Informationen, beispielsweise Angaben zum Anteil der eingesetzten Energieträger, über Steuern und Abgaben.



ENTWICKLUNG Volkszählung: Der Zensus 2022 steht an

Am 15. Mai 2022 ist Zensusstichtag. Alle rund 23 Millionen Eigentümerinnen und Eigentümer oder Verwaltungen von Wohnraum geben Auskunft zu ihren Wohnungen und Wohngebäuden. Auch Bewohnerinnen und Bewohner von Wohnheimen und Gemeinschaftsunterkünften werden von den Statistischen Ämtern des Bundes und der Länder erfasst. Zusätzlich werden 10,2 Millionen Menschen in einer Haushaltebefragung zu ihrer Ausbildung oder Arbeitssituation befragt. Die große Mehrheit der Bevölkerung wird nicht befragt. Mit dem Zensus wird ermittelt, wie viele Menschen in Deutschland leben, wie sie wohnen und arbeiten.

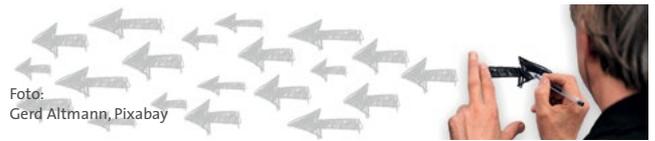
Die Ergebnisse des Zensus sind präzise Bevölkerungs- und Wohnungszahlen. Sie dienen als verlässliche Planungsgrundlage für Entscheidungen in Bund, Ländern und Gemeinden. Mit dem Zensus 2022 nimmt Deutschland an der Zensusrunde der Europäischen Union teil.

PERSPEKTIVE Energetischer Zustand immer wichtiger

Immobilien werden zukünftig Teil der digitalen Welt sein. Damit die Daten, beispielsweise über den Verbrauch von Strom-, Gas-, Wasser- und Wärme mit Dienstleistern, Lieferanten und Serviceunternehmen austauschbar sind, wird ein Gerät gebraucht, das den Datentransfer ermöglicht: das Smart Meter Gateway (SMGW). Je nach Ausstattung des Gebäudes können weitere Geräte und Anlagen über das SMGW gesteuert werden, beispielsweise eine intelligente Heizung. Der Eigentümer hat jederzeit Zugriff auf alle Daten und kann den Zugang für fremde Nutzer sperren oder freigeben.

Der Vorteil: mehr Transparenz über den Energieverbrauch, Unterstützung weiterer Anlagen zur Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien.

Was sich im laufenden Jahr ändert



- Die CO₂-Abgabe zur Eindämmung des Verbrauchs von fossilen Kraft- und Brennstoffen in Deutschland steigt von 25 Euro auf 30 Euro pro Tonne. Dadurch werden Heizen, Warmwasser und Strom teurer.
- Öfen, Herde und Kamine dürfen laut EU-Verordnung 2015/1186 bestimmte Emissionswerte nicht mehr überschreiten.
- Solarpflicht bei Neubauten: In Baden-Württemberg gilt sie bereits. Andere Bundesländer wollen nachziehen.
- Der gesetzliche Mindestlohn steigt zum 1. Januar auf 9,82 Euro pro Stunde, zum 1. Juli 2022 auf 10,45 Euro. Der Koalitionsvertrag sieht eine Erhöhung des Mindestlohnes auf 12 Euro pro Stunde vor. Betroffen sind Serviceberufe wie Hausmeister-, Gärtner- und Reinigungsdienste.
- Volkszählung 2022: Die statistischen Ämter führen am 15. Mai den Zensus 2022 durch. Damit wird ermittelt, wie die Menschen in Deutschland leben, wohnen und arbeiten.
- Die europäische Warenkaufrichtlinie verlängert den Beweislastvorteil für Käufer von sechs auf zwölf Monate. Das betrifft Käufe im Laden und im Online-Handel.
- Rentnerinnen und Rentner erhalten zum Juli 2022 eine Rentenerhöhung von voraussichtlich 4,4 Prozent.
- Elektroschrott: Alte Elektrogeräte wie Rasierer oder Handys können ab 1. Juli 2022 auch in vielen Discountern und Supermärkten abgegeben werden.

RECHT WEG-Verwalterzertifizierung in Kraft getreten

Wohnungseigentümer haben ab Dezember 2022 einen Anspruch auf die Bestellung eines zertifizierten Verwalters. Grundlage ist das neue WEG, in dem es heißt: „Als zertifizierter Verwalter darf sich bezeichnen, wer vor einer Industrie- und Handelskammer durch eine Prüfung nachgewiesen hat, dass er über die für die Tätigkeit als Verwalter notwendigen rechtlichen, kaufmännischen und technischen Kenntnisse verfügt.“

Geprüfte Immobilienfachwirte dürfen sich ebenfalls als zertifizierte Verwalter bezeichnen, außerdem juristische Personen und Personengesellschaften – sofern die mit Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung betrauten Mitarbeiter die Prüfung zum zertifizierten Verwalter bestanden haben oder einem zertifizierten Verwalter gleichgestellt sind.

Tourismus: Teil der Wertschöpfung



Der inländische Tourismus hat im Jahr vor der Corona-Krise 124 Milliarden Euro erwirtschaftet und damit vier Prozent der Wertschöpfung Deutschlands. Die Jahre 2020 und 2021 waren, bedingt durch die Coronapandemie, die umsatzschwächsten seit Beginn der Zählung im Jahr 1994. Vor der Pandemie im Jahr 2019 gaben Reisende für touristische Waren und Dienstleistungen innerhalb Deutschlands noch 330 Milliarden Euro aus, 2021 waren es gut 40 Prozent weniger.

Neun Prozent aller Erwerbstätigen sind bundesweit direkt oder indirekt für den Tourismus tätig. Auf den Inseln in Nord- und Ostsee sowie in den touristischen Hochburgen sind es je nach Attraktivität des Ortes weitaus mehr. Die Branche hat sich im Hinblick auf die Nachhaltigkeit verbessert. Umweltschutzdienstleistungen wirken den umweltschädlichen Folgen des Tourismus entgegen. Im Jahr 2018 gaben die Unternehmen 1,9 Milliarden Euro für solche Dienstleistungen aus. Sie unterstreichen damit den eigenen Anspruch, eine klimafreundliche Industrie zu sein.

UMWELT Erneuerbare Energien decken rund 42 Prozent

Die Bundesregierung hat ambitionierte Ziele für den Ausbau der erneuerbaren Energien formuliert. Bis zum geplanten Anteil von 80 Prozent im Jahr 2030 ist es aber noch ein weiter Weg. Wind- und Solarenergie müssen forciert vorangetrieben und das Netz ausgebaut werden, damit der günstige, grüne Strom zu den Verbrauchern gelangen kann. Im Jahr 2021 stammten gut 42 Prozent des in Deutschland verbrauchten Stroms aus erneuerbaren Energien. Ihr Anteil lag damit 2021 niedriger als im Vorjahr. Im Jahr 2020 deckten die verschiedenen erneuerbaren Energieträger zusammen knapp 46 Prozent des verbrauchten Stroms. Kohle war 2021 mit einem Anteil von 31,9 Prozent an der eingespeisten Strommenge immer noch der wichtigste Energieträger.



ENTWICKLUNG Ambitioniert: 400.000 neue Wohnungen pro Jahr

Die neue Bundesregierung plant jährlich den Bau von 400.000 neuen Wohnungen. Ein Viertel davon soll sozial gefördert werden. Die meistgesuchte Mietwohnung Deutschlands hat 60 Quadratmeter Wohnfläche, zwei Zimmer und kostet rund 500 Euro Kaltmiete. Die Nachfrage übersteigt das Angebot um ein Vielfaches. In Berlin gingen bei ImmoScout24 für die am meisten nachgefragten Wohnungen durchschnittlich 596, in München 191 und in Hamburg 147 Anfragen pro Woche ein.

Mietpreisdynamik lässt in Metropolen nach:

Stadt	Steigerung in %	Miete/m ² /Monat
München	1,7	20,90
Köln	3,9	13,35
Frankfurt	-3,1	15,50
Düsseldorf	0,0	12,00
Stuttgart	0,0	15,00
Berlin	4,1	13,85
Hamburg	3,8	13,55
Leipzig	5,3	7,90

Quelle: ILL, (Angebotsmieten Q2/Q1-2021)

MARKT Bauvolumen wächst

Die deutsche Bauwirtschaft erweist sich gegenüber den Herausforderungen der Coronapandemie als weitgehend resistent und bleibt auf Wachstumskurs. Die Nachfrage insbesondere nach Wohnraum bleibt ungebrochen, obwohl die Preise für Bauleistungen nach oben schießen. Der Preisanstieg trug maßgeblich dazu bei, dass das nominale Bauvolumen im abgelaufenen Jahr um rund zehn Prozent auf einen historischen Höchstwert von 488 Milliarden Euro kletterte.

MOBILITÄT Städte schaffen Platz



Unsere Städte befinden sich im Übergang, um den neuen Anforderungen an Mobilität und Verkehr zu entsprechen. Neue Konzepte werden erprobt, alte Gewohnheiten kommen auf den Prüfstand. Nicht mehr das Auto, sondern die Lebensqualität der Menschen soll den Ausschlag bei der Stadtplanung geben. Der Platz wird knapp – wie knapp, spüren Autofahrer, wenn sie einen Parkplatz suchen. Das liegt daran, dass neu zugelassene Autos viel größer sind als früher und die Gesamtzahl der in Deutschland zugelassenen Pkw stark gestiegen ist. Die Knappheit spiegelt sich in den Parkplatzgebühren nicht wider, denn der öffentliche Raum wird kaum bewirtschaftet und Parkhäuser stehen überwiegend zur Hälfte leer. Das soll sich nach dem Willen der Stadtplaner schnell ändern.